

# Nemovitosti a my



Autoři prezentace

**Luboš Komárek**

sekce měnová  
Česká národní banka

**Zlatuše Komárková**

sekce finanční stability  
Česká národní banka



# Obsah



**BYDLENÍ**



**NEMOVITOSTI A MY**



**HYPOTEČNÍ ÚVĚR**



**ROLE ČNB**



**DALŠÍ KAPITOLU PÍŠE ŽIVOT...**



# Bydlení

## „Kde a v čem budeme bydlet?“

Podoba ideálního bydlení se během života mění

### V ČEM BYDLET?

- něco menšího nebo většího,
- něco staršího nebo novějšího,
- byt nebo dům,
- karavan nebo tiny house...?

### KDE BYDLET?

- město nebo vesnice,
- občanská vybavenost nebo samota v horách...?

**Pozor: V každé životní fázi je vhodné jiné bydlení.**



# Bydlení

## Co ovlivňuje rozhodnutí KDE a V ČEM?

### Hlavní okolnosti:

- finance (osobní/rodinný rozpočet),
- dopravní dostupnost do zaměstnání,
- počet spolubydlících (např. velikost rodiny),
- zdravotní stav, bezbariérovost,
- plány do budoucnosti.

### Další okolnosti:

- životní prostředí,
- občanská vybavenost,
- společenský život (kultura, sport, zábava),
- blízkost širší rodiny,
- touha mít vlastní bydlení...

**Pozor: Váha okolností se mění s „ekonomickým“ a životním cyklem každého z nás.**



# Bydlení

Příklad nemovitostního a životního cyklu

DĚTSTVÍ  
(Rodiče)

DOSPĚLOST  
(Já)

VLASTNIT, nebo SI  
PRONAJMOUT?



Dětský/studentický  
pokoj



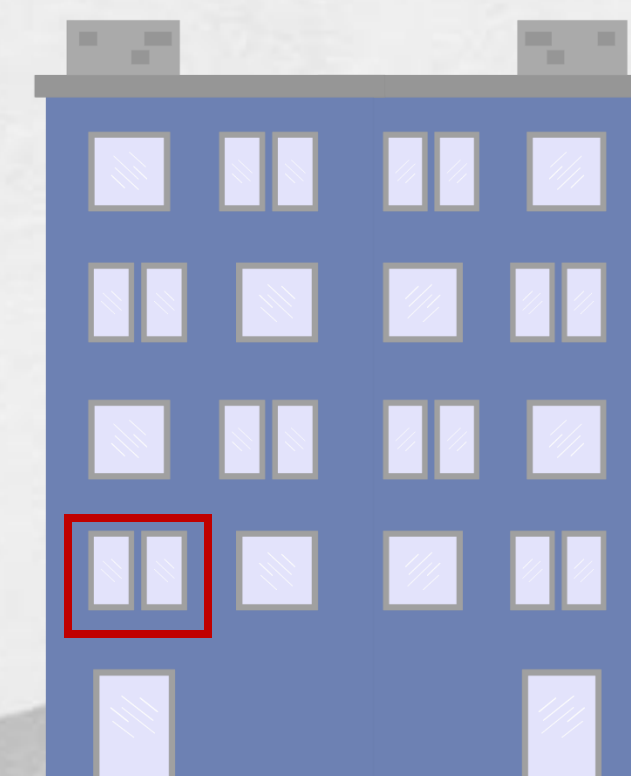
Rodinný  
dům



Startovací  
byt



Bezbariérový  
byt na stáří



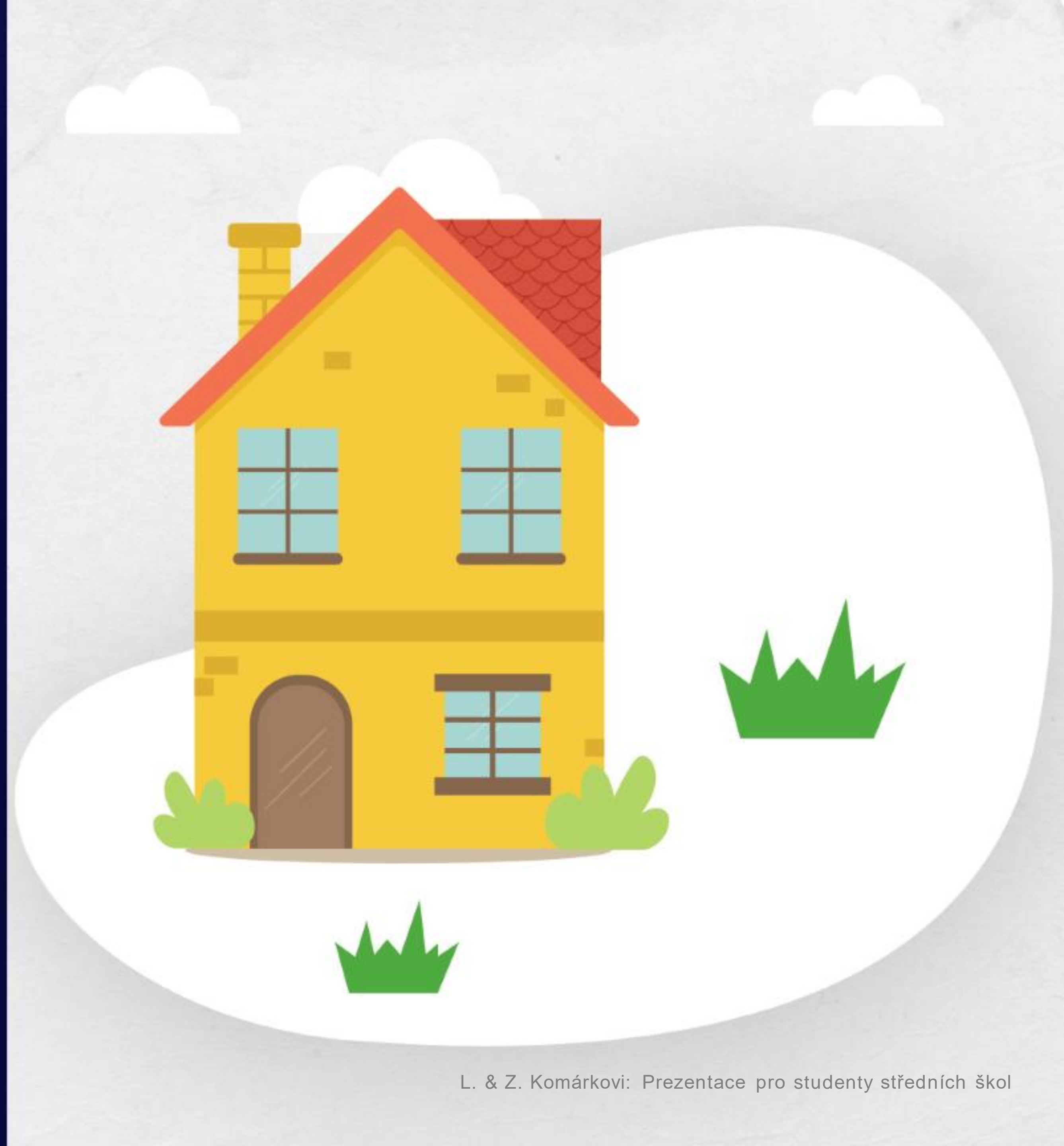
# Bydlení

## Ve vlastním, nebo v nájmu?

### Bydlení v nájmu:

- obecně méně závazné,
- finančně často méně náročné,
- vyšší flexibilita ohledně aktuálních potřeb: bydlení se přizpůsobuje životní fázi (změna zaměstnání, počet spolubydlících, výše příjmu...),
- ALE:
  - závislost na majiteli bydlení a nejistota ve výpovědi u krátkodobé nájemní smlouvy,
  - nižší flexibilita ohledně úprav nemovitosti,
  - nemovitost není pro nájemce aktivem (např. zástava).

**Pozor: Nájem dává velkou volnost, ale za cenu „investice“ do cizí nemovitosti.**



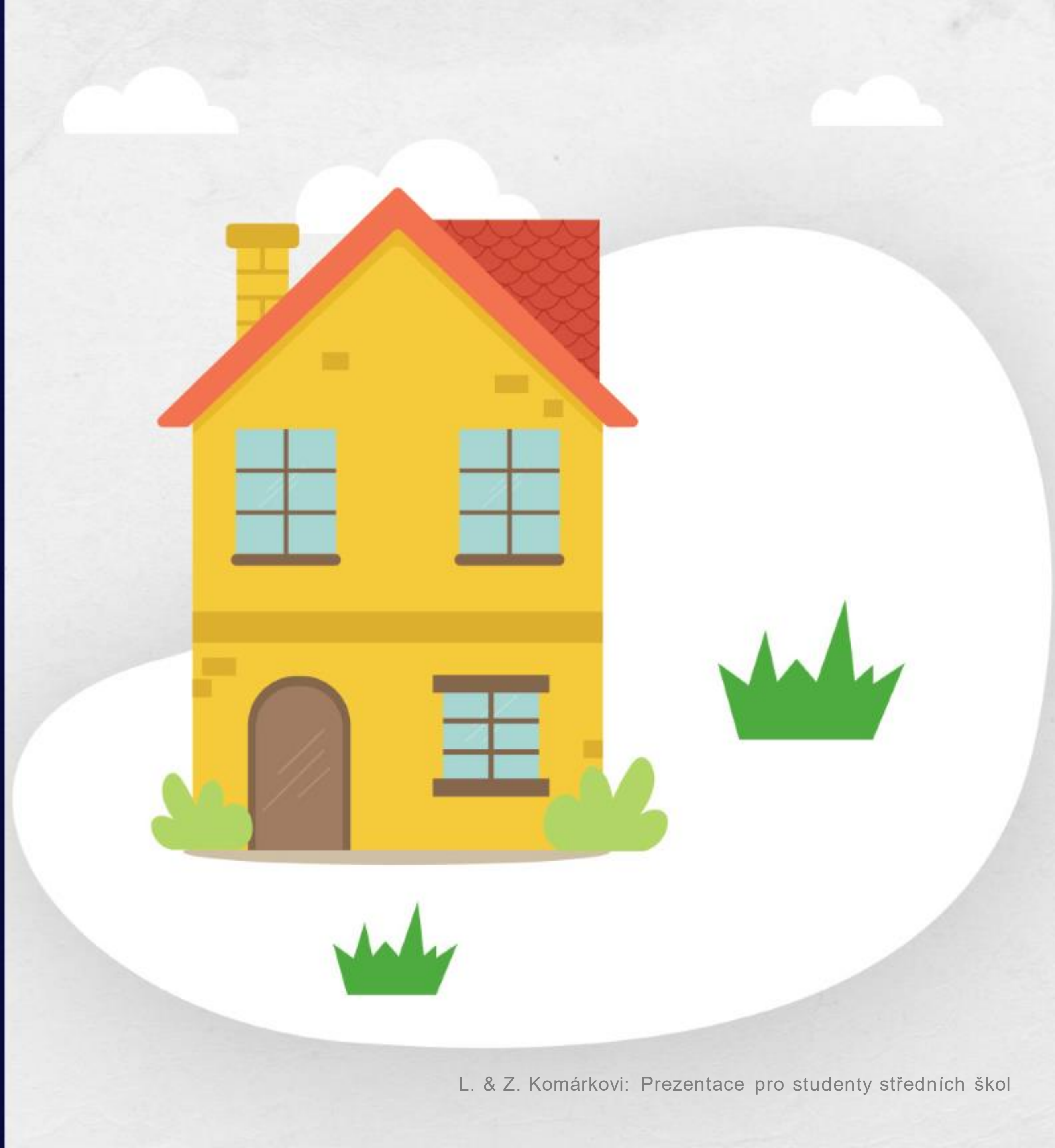
# Bydlení

## Ve vlastním, nebo v nájmu?

### Vlastní bydlení (nemovitost):

- větší prostor bydlení zlepšovat (zhodnocení),
- možnost získat větší objem peněžních prostředků (lze dát do zástavy, prodat),
- uchovatel hodnoty (zajištění na stáří)...
- ALE:
  - finančně náročné (úspory pro nákup nemovitosti nebo získání hypotečního úvěru, splátky hypotečního úvěru, udržování nemovitosti, placení daní z nemovitostí, pojištění),
  - nižší flexibilita ohledně aktuálních potřeb (změna zaměstnání)...

**Pozor: Z hlediska likvidity je zásadní, co vlastním (byt, dům, pozemek... zámeček).**



# Nemovitosti a my

## Co je nemovitost (a movitost)?

**Nemovitost** = věc, se kterou nepohneme

- pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem,
- za nemovitostí se musíme vydat my.

**Movitost** = věc, se kterou pohneme (vlastní silou nebo třeba strojem)

- i v movité věci je možné se ubytovat (stan, obytné auto), někdy i dlouhodobě bydlet (karavan, mobilní dům).

**Pozor: K trvalému bydlení je vhodná pouze nemovitost.**





# Nemovitosti a my

## Oceňování nemovitostí je trochu alchymie

### Neexistuje stejná nemovitost:

- každá nemovitost je v něčem originál,
- zdánlivě podobné nemovitosti se liší – lokalita, materiál, orientace na světové strany, patro...

### Hodnota/cena nemovitosti:

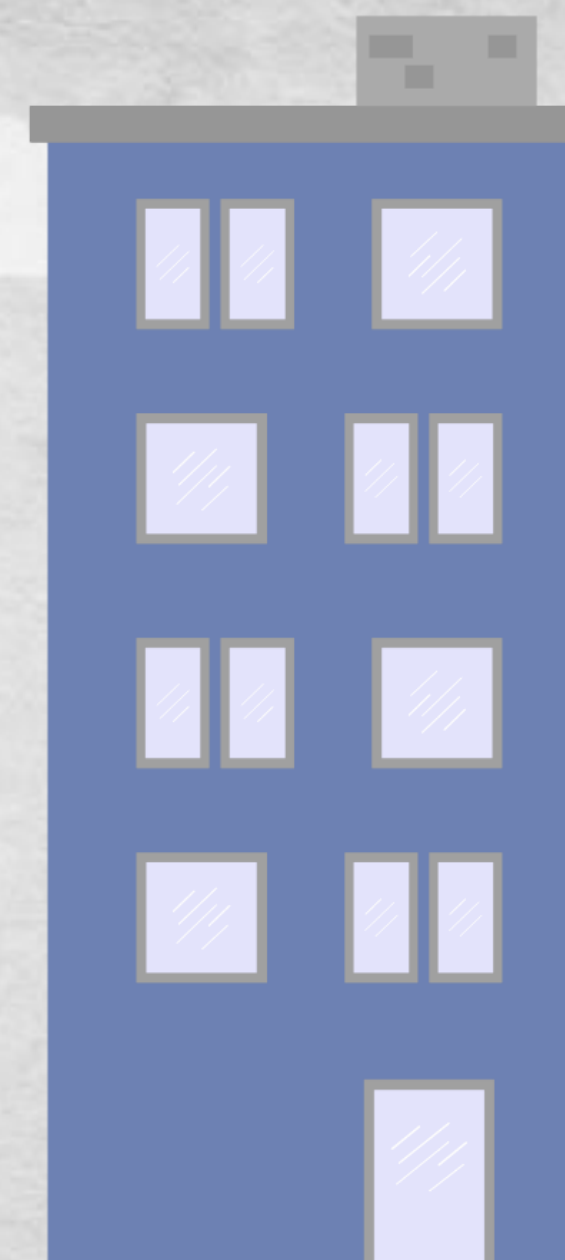
- odhadci používají různé metody (nákladová, výnosová, porovnávací),
- nabídková cena: cena v inzerátu,
- tržní cena: dohoda mezi kupujícím a prodávajícím,
- cena za zvláštní oblibu: nemovitost je v něčem jedinečná, „ideální“, oblíbená (např. výhled do krajiny, vedle zastávky metra, ...).

**Pozor: Některé nemovitosti si lépe hledají kupce a jejich cena výrazněji neklesá ani v době krize.**

N  
E  
N  
Í

S  
T  
E  
J  
N  
Ý

B  
Y  
T



N  
E  
N  
Í

S  
T  
E  
J  
N  
Ý

D  
Ů  
M



# Nemovitosti a my

## Možná podoba s manželstvím...

### Jedinečný člověk i nemovitost:

- I jednovaječná dvojčata se liší, i člověk se v průběhu života mění, o vztah se musí pečovat, podobně jako o nemovitost.

### Emoce a chemie jsou zde!

- Do člověka i nemovitosti se můžeme lehce zamilovat (a tím trochu přehlížet či zlehčovat jeho „vady“).

### Je to na delší dobu...

- Nemovitost nekupujeme na krátkou dobu, na kratší dobu je lepší pronájem.
- Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek.

**Pozor: Vlastnit nemovitost = dlouhodobý závazek (může být krásný i pochmurný).**



# Nemovitosti a my

## „Nadhodnocená, nebo podhodnocená?“

### Závisí na hodnotiteli (informace, potenciál):

- prodávající má tendenci nadhodnocovat,
- kupující má tendenci podhodnocovat,
- více odhadců znamená více různých odhadů,
- ocenění nemovitostí z daňových důvodů,
- věcná hodnota pro účely pojištění (technická hodnota, resp. náklady na nové vybudování nemovitosti)...

### Ocenění nemovitosti on-line:

- existují placené či volně dostupné cenové mapy pro získání rychlého odhadu.

**Pozor:** Každý (prodávající, kupující, banka, pojišťovna...) má svůj zájem, proto může vidět hodnotu nemovitosti odlišně.



# Nemovitosti a my

## „Co určuje tržní cenu nemovitosti?“

### Nabídka nemovitostí:

- typ nemovitosti (např. nová / již používaná),
- konkurence na trhu s nemovitostmi (nabízený počet),
- cena stavebních prací, materiálu, projekt, dostupnost pozemků, doba trvání stavebního řízení, marže,
- dostupnost úvěrů, hospodářský cyklus...

### Poptávka po nemovitostech:

- demografie (sňatečnost, rozvodovost, porodnost, migrace),
- kvalita životního prostředí, občanská vybavenost,
- dostupnost zaměstnání,
- dostupnost úvěrů, výše nájmu, hospodářský cyklus,
- regulace nemovitostního či hypotečního trhu...

**Pozor: Nabídkové ceny bývají vyšší než realizované (skutečné prodejní ceny).**



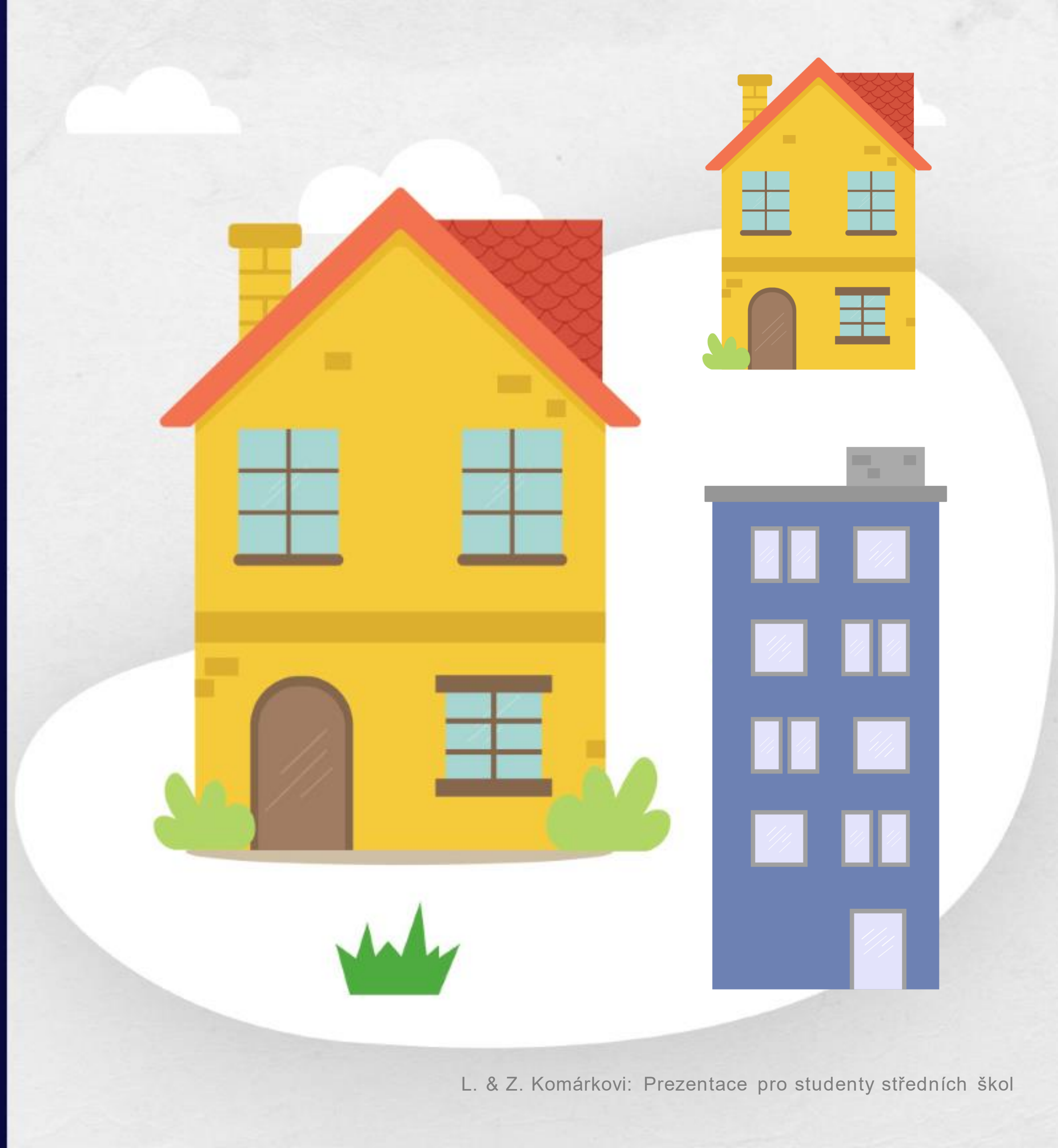
# Nemovitosti a my

## Nemovitost jako investice

### Pořízení nemovitosti (majitel = investor):

- jedna z nejbezpečnějších investic,
- zachování hodnoty peněz na desetiletí (ochrana před inflací),
- za účelem vlastního bydlení – zhodnocení růstem cen nemovitostí (prodej se ziskem),
- za účelem pronájmu – zhodnocení růstem cen nemovitostí (prodej se ziskem), příjem z nájmu (pravidelný pasivní příjem),
- ALE:
  - vysoké náklady na pořízení a udržování,
  - nezbytné zkušenosti, schopnosti a dovednosti...

**Pozor: „Na velké střeše je hodně sněhu“ (norské přísloví) – větší nemovitost, větší starost!**



# Hypoteční úvěr

## Pořízení nemovitosti na dluh

**Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek:**

- zajištěný úvěr – zástavou je nemovitost,
- lze ho získat za určitých podmínek (část vlastních zdrojů, výše a stabilita příjmu dlužníka, věk dlužníka, hodnota zastavované nemovitosti...).

**Před zadlužením je žádoucí:**

- otestovat si svůj rozpočet na zvýšení úrokové sazby, zvýšení výdajů a snížení příjmů (změna zaměstnání, nezaměstnanost, nemoc),
- srovnat si podmínky hypotečních úvěrů různých bank (RPSN, LTV, DTI, DSTI atd.),
- vyzkoušet si on-line kalkulačky dostupnosti hypotečního úvěru.

**Pozor: Před zadlužením nepodceňovat scénář výraznějšího zhoršení osobního rozpočtu.**



# Hypoteční úvěr %

## Úroková sazba a hodnota nemovitosti

Důležité ukazatele spojené s tímto úvěrem:

- **RPSN**: úroky z půjčky a všechny poplatky spojené s poskytnutím půjčky přepočítané do procent,
- **Úroková sazba z úvěru**: volba fixace dle očekávané změny úrokové sazby,
- **LTV** (procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti):
  - zástavní hodnota nemovitosti určená bankou nemusí být shodná s její tržní cenou,
  - udává výši nutných vlastních zdrojů a úvěru,
  - nižší LTV = obvykle atraktivnější úrokové sazby.
- **Výše nutných vlastních zdrojů**: při daném příjmu ovlivňuje délku spoření na pořízení nemovitosti.

Pozor: I při fixaci sazby je žádoucí si otestovat možné zvýšení v budoucnu.



# Hypoteční úvěr

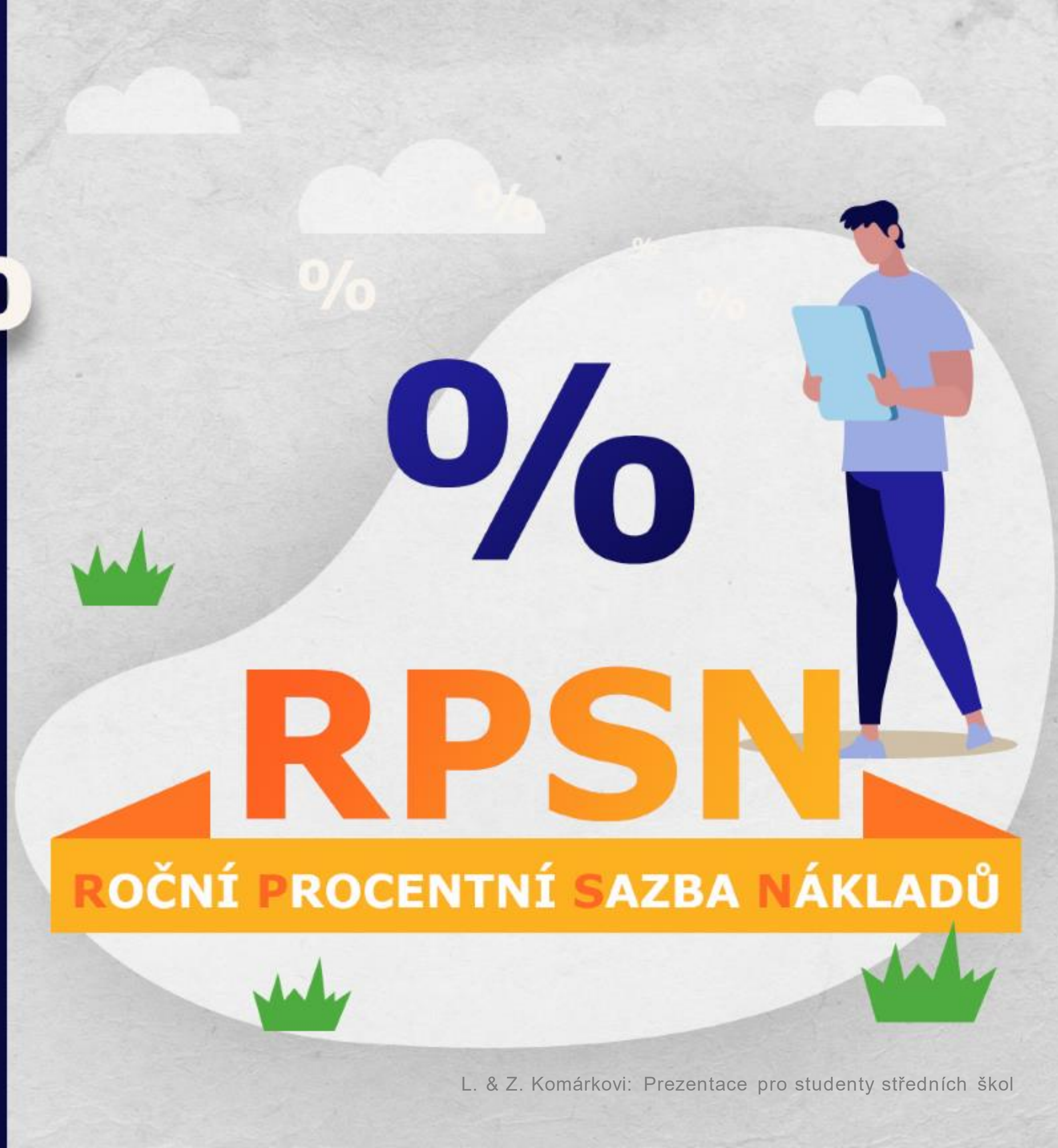
Výše splátky, úvěru a příjmu

%

Důležité ukazatele spojené s tímto úvěrem:

- **DSTI** (procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr): **pomáhá určit schopnost úvěr splácet**,
  - bezpečná měsíční splátka souvisí s tím, jaká část čistého příjmu zůstane po odečtení splátky a zda je dostatečná k pokrytí běžných výdajů dlužníka.
- **DTI** (poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu): **pomáhá odhadnout případné předlužení**,
  - příliš vysoký dluh ve vztahu k očekávané změně příjmu, vyšším budoucím výdajům apod.

**Pozor: DSTI a DTI je žádoucí si propočítat a nastavit si vlastní limity (bezpečné hranice).**





# Role ČNB

## Ovlivňuje nemovitostní i hypoteční trh

ČNB ze zákona pečuje o cenovou a finanční stabilitu.

ČNB používá řadu nástrojů:

- měnověpolitické nástroje pro udržení cenové stability (měnověpolitická úroková sazba ČNB),
- makrobezřetnostní nástroje pro udržení finanční stability (horní hranice LTV, DSTI a DTI).

Nastavováním nástrojů ČNB nepřímo ovlivňuje ceny nemovitostí a úvěrové standardy bank, včetně hypotečních.

**Pozor: ČNB ovlivňuje ceny nemovitostí nepřímo, není to její cíl.**



# Role ČNB

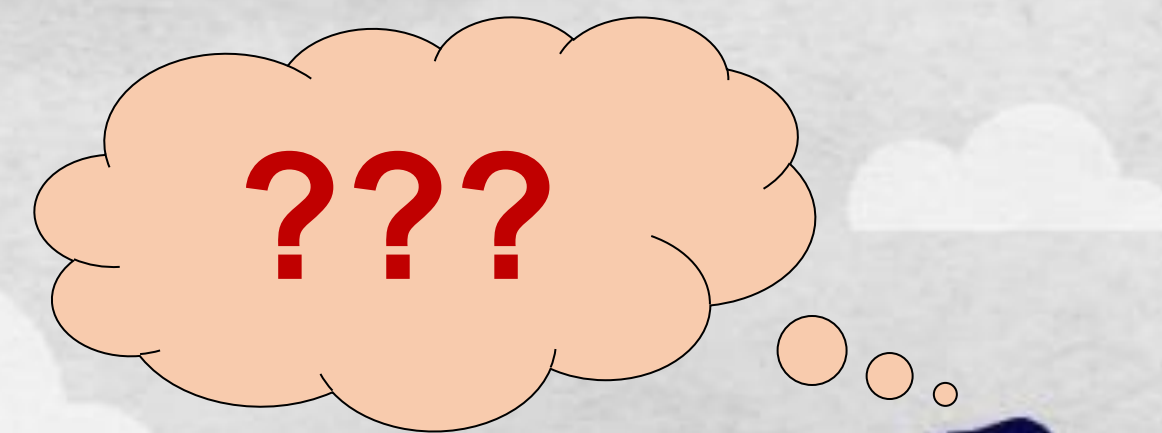
## Nastavení úrokových sazeb

Přenos změny sazeb ČNB přes úrokové sazby z úvěrů i vkladů bank:

- velmi účinný nástroj centrální banky,
- růst úrokových sazeb:
  - ⇒ vyšší splátka úvěru ⇒ dražší financování výstavby či pořízení nemovitosti ⇒ nižší poptávka po úvěru ⇒ nižší poptávka po nemovitostech či nabídka nových nemovitostí ⇒ dopad do cen nemovitostí,
  - ⇒ vyšší výnosnost alternativních investic s vyšší likviditou (spoření) ⇒ pokles poptávky po pořízení nemovitostí ⇒ dopad do cen nemovitostí.

**Pozor: Výše úrokové sazby významně ovlivňuje rozhodování o výstavbě či pořízení nemovitosti.**

# Úroková sazba



# Role ČNB

## Sladění horní hranice LTV, DSTI a DTI napříč trhem

ČNB ovlivňuje podmínky hypotečního úvěru. Jsou-li hypoteční standardy bank příliš uvolněné, nastaví ČNB horní hranici:

**LTV** ≈ při obavě z poklesu cen nemovitostí; LTV 100 % a vyšší,

**DTI** ≈ při obavě z poskytování příliš vysokých úvěrů; předlužování značného počtu domácností,

**DSTI** ≈ při obavě z poskytování úvěrů s příliš vysokými splátkami; nedostatečné zdroje na běžné výdaje.

Banky musí nastavené hranice ČNB (až na zákonné výjimky) při poskytování hypotečních úvěrů dodržovat.

**Pozor: Některé podmínky/pravidla hypotečního trhu ČNB bankám i doporučuje.**



# Role ČNB

## Snaha předcházet vzniku hypoteční krize či mírnit její dopady

### Hypoteční krize:

- je spojená se silným propadem cen nemovitostí,
- její zárodky vznikají v dobrých časech,
- v prostředí nízkých úrokových sazeb, uvolněných úvěrových standardů, pozitivního ek. sentimentu,
- dochází k předlužení firem (developerů) a domácností (poptávka po nemovitostech),
- déle trvající výrazný převis poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou může vést až ke vzniku cenových bublin, tj. k „nadvýstavbě“ spojené s „nadměrným“ vlastnictvím,
- často předchází bankovní či větší finanční krizi.

**Pozor: Rizika spojená se vznikem hypotečních krizí se kumulují několik let.**



# Další kapitolu

**píše život... myslete na to, že:**

- nemovitost je bezpečná, avšak nákladná, méně likvidní i těžce dělitelná investice,
- je nutná důslednost při rozhodování o typu pořizované nemovitosti (malá/velká, nová/stará, drahá/levná),
- nemovitost je relativně výhodné zajištění na stáří, existují však i jiné možnosti investování,
- pořízení více nemovitostí na dluh (vysoké náklady/výdaje) vyžaduje obezřetnost ohledně předluženosti (testování „černého“ scénáře),
- nemovitost vyžaduje údržbu (provozní náklady/výdaje) a také nemalé náklady na provoz (energie) a vybavení.

**Pozor: Investice do nemovitosti nemusí být tou nejvhodnější.**



# „Tahák“

## Typy hypotečních úvěrů:

### Americká „hypotéka“

- úvěr se zástavou nemovitostí na téměř cokoliv, např. na nákup auta.

### Australská „hypotéka“

- úvěr se zástavou nemovitosti založený na degresivním výpočtu úrokové sazby, tj. čím vyšší úvěr si bereme, tím nižší získáme úrokovou sazbu.

### Reverzní „hypotéka“

- úvěr se zástavou nemovitosti umožňující dlužníku okamžitý přístup k hotovosti. Opačný směr: banka platí dlužníkovi měsíční platby (úvěr), ten jí za to v budoucnu přenechá nemovitost (zástava).

**Pozor: Pokud vám někdo není schopen vše jednoduše vysvětlit, pak je to podezřelé.**



# Autoři prezentace

## Nemovitosti a my



**Luboš Komárek**

sekce měnová  
Česká národní banka  
lubos.komarek@cnb.cz



**Zlataše Komárková**

sekce finanční stability  
Česká národní banka  
zlatuse.komarkova@cnb.cz

Grafická úprava: Luboš Komárek a Dalibor Mišík (ČNB)